



**Raadvragen** van de fracties ChristenUnie, GemeenteBelangen en GroenLinks/PE, ingevolge artikel 43 van het reglement van orde van de gemeenteraad van Ede.

**Binnengekomen d.d. 8 februari 2016**

**Onderwerp: Tiny Houses in Ede**

De fracties van ChristenUnie, Gemeentebelangen en GroenLinks/PE volgen met grote aandacht het naar Nederland overgewaaid concept van 'Tiny Houses'.<sup>1</sup> Dit onderwerp komt de laatste tijd veel aan de orde in de media.<sup>2</sup> In de Verenigde Staten is de 'Tiny House beweging' ontstaan en wint ook in Nederland aan bekendheid en populariteit. De gemeente Almere stelt als eerste Nederlandse gemeente een groot stuk grond beschikbaar voor Tiny Houses.<sup>3</sup>

*Wat zijn Tiny Houses?*

Een Tiny House heeft een zeer beperkte oppervlakte (tot ongeveer 40 m<sup>2</sup>) en is zeer compact ingedeeld zodat je er ondanks de beperkte ruimte in kunt wonen. Het is doorgaans energiezuinig, duurzaam, goedkoop om te realiseren en heeft maandelijkse lasten van enkele honderden euro's. Een Tiny House wordt voor of door de eigenaar geheel naar eigen smaak ontworpen en gebouwd. Vaak wonen er 1 of 2 mensen in zo'n huisje, soms ook gezinnen met 1 of 2 kinderen.

*Waarom klein wonen?*

De gedachte dat je met zeer geringe maandlasten kan wonen in een Tiny House, spreekt velen aan. Mensen die niet alleen uit financiële overwegingen kiezen voor zo'n huisje, doen dat vaak vanuit een bewuste levenshouding. Het milieubewust en eenvoudig leven spreekt aan. Met minder ruimte hoef je minder te stoken, kan je minder spullen verzamelen en als gevolg daarvan belast je het milieu minder, hoef je minder te doen aan onderhoud en houd je tijd en aandacht over om te investeren in niet-materiële zaken.

*Waarom in Ede?*

Wij zien met dit concept kansen voor milieubewuste mensen, kleine huishoudens, studenten, statushouders, ouderen, mantelzorg, mensen die nu illegaal wonen op recreatieterreinen en mensen die na een scheiding naar een passende, betaalbare woonplek op zoek zijn. Ede wil behoren tot de duurzaamste gemeenten en levert tegelijk een grote inspanning om de genoemde doelgroepen van een passende, betaalbare woning te voorzien. Wij denken dat dit concept kan bijdragen aan deze uitdaging.

*Hoe zit het met regelgeving?*

Het is vaak nog moeilijk om legaal te wonen in een Tiny House.<sup>4</sup> Dit heeft vaak te maken met de regelgeving. Huizen moeten bijvoorbeeld volgens het bouwbesluit aan minimale afmetingen voldoen, veel Tiny Houses voldoen niet aan deze afmetingen. Daarnaast staan Tiny Houses ook dikwijls 'bij de boer' en hebben zodoende geen eigen postadres.

Het bovenstaande in overweging nemend, hebben wij de volgende vragen aan het college:

- 1) Is het college het met ons eens dat Tiny Houses een bijdrage kunnen leveren aan de uitdagingen waar we in Ede voor staan, betreffende:
  - verduurzaming van gemeente Ede
  - uitbreiding van goedkope (huur)woningen, ter bevordering van doorstroming op de sociale huurmarkt?

<sup>1</sup> Voor meer informatie: <http://www.tinyhousenederland.nl/>

<sup>2</sup> Bijvoorbeeld RTL-nieuws 16 januari 2016 en Een Vandaag 13 januari 2016.

<sup>3</sup> Zie <http://poort.almere.nl/bouwexpo-tinyhousing/>

<sup>4</sup> Veel Tiny Houses staan op wielen en derhalve vallen ze onder de woonwagenwet.

Wij hebben vernomen dat het college Tiny Houses wil inzetten in de te bouwen pop-up wijk om de doorstroming in de sociale huur te bevorderen.

- 2) Indien dit tijdelijke Tiny Houses betreffen, ziet het college een mogelijkheid in het verplaatsen van de Tiny Houses naar elders in de gemeente Ede als de termijn van 5 of 10 jaar erop zit?

Naast de mogelijkheid om een Tiny House af te nemen van een ontwikkelaar, zien we in het land dat veel mensen een eigen Tiny House bouwen en zoeken naar grond.

- 3) Is het college bereid om:

- a) te onderzoeken hoeveel animo er is voor Tiny Houses in Ede, onder de Edese bevolking en daarbuiten?
- b) indien er voor de gemeente Ede animo is, passend beleid te ontwikkelen waarbij rekening gehouden wordt met diverse wensen zoals:
- zelfbouwers die naar grond zoeken.
  - mensen die een Tiny House van een ontwikkelaar willen afnemen.
  - mensen die met hun Tiny House op het terrein van een particulier willen verblijven.
  - mensen die Tiny Houses voor economische- of sociale doeleinden willen gebruiken.
  - mensen die goedkoper en kleiner willen wonen, vergeleken met huidige huurhuis, en daarmee de doorstroming in de sociale huur bevorderen.

Wij willen u verzoeken om deze vragen binnen de gestelde termijn van 30 dagen te beantwoorden.

Daan Weststrate	<i>ChristenUnie</i>
Gert Jan Koster	<i>Gemeentebelangen</i>
Pieter Gerard van den Berg	<i>GroenLinks/PE</i>

## **Beantwoording door het college van burgemeester en wethouders d.d. 22 maart 2016**

### **Ad 1.**

Wij zien heel veel initiatieven onze kant uitkomen die allemaal een bijdrage kunnen leveren in het versneld toevoegen van goedkope huurwoningen en daarbij tevens andere doelstellingen realiseren. Tiny Houses is daar ook één van. We staan positief tegenover de initiatieven die we binnenkrijgen en faciliteren deze waar mogelijk. Belangrijk is om aan de hand van de doelstellingen van onder meer de kwalitatieve woonvisie de mogelijkheden van de initiatieven te bekijken.

Tiny Housing is een verzamelnaam voor prototypen van kleinwonen. Het is een nieuw concept in Nederland dat momenteel in verschillende gemeenten verder wordt uitgewerkt. In de gemeente Almere worden prototypen van Tiny Housing in 2016-2017 gepresenteerd tijdens de Bouwexpo. Onder Tiny Houses wordt daar verstaan een betaalbaar, compact huis(je), met een oppervlakte van minder dan 50 m<sup>2</sup>.

In Almere wordt al geconstateerd dat het bouwen van een Tiny House geen simpele opgave is met opkomende vragen als:

- Kan voor een Tiny House een omgevingsvergunning worden afgegeven?
- Kan de grond worden gekocht?
- Hoe kan op een duurzame manier klein (en goedkoop) worden gewoond?

Kortom, er bestaan nog veel vragen en onduidelijkheden over de condities waaronder Tiny Houses kunnen worden gerealiseerd. Er zijn veel verschillende vormen van Tiny Houses en vele keuzes; zelfstandige woonruimte – onzelfstandige woonruimte, permanent – tijdelijk, koop – (sociale) huur, grondgebonden – (modulair) gestapeld, beschikbaarheid en geschiktheid locaties, grondaankoop – huur grond, (collectief) particulier opdrachtgeverschap realisatie opstal – koop opstal – huur opstal, aanwezigheid duurzame kwaliteit. Het is nog te vroeg om nu te kunnen concluderen dat Tiny Houses een bijdrage leveren aan verduurzaming of doorstroming op de sociale huurmarkt, maar het concept biedt zeker mogelijkheden. Als we de mogelijkheden van de Tiny Houses beter in beeld hebben (in de loop van 2016) kunnen we ook beter antwoord geven op de vraag of en hoe Tiny Houses een bijdrage leveren aan duurzaamheid en doorstroming.

**Ad 2.**

We krijgen als gemeente Ede bijna dagelijks initiatieven binnen voor de realisatie van goedkope, tijdelijke huurwoningen. De initiatieven die wij binnenkrijgen worden zoveel als mogelijk bekeken en getoetst aan onze doelstellingen voor de realisatie van (tijdelijke) goedkope huurwoningen binnen het project versnelde realisatie 200 + 200 Sociale huurwoningen. Zo worden de initiatieven onder meer getoetst op de doelstellingen van de Woonvisie. Op basis van die toetst wordt gekeken op welke manier en waar in Ede de initiatieven kunnen landen.

De beschikbaarheid van locaties en de wijze waarop woningen (door derden) kunnen worden gerealiseerd en geëxploiteerd, wordt op dit moment uitgewerkt door de gemeente. Gelet op de vereiste snelle toevoeging van sociale huurwoningen (onder de huurtoeslaggrens), lijkt de realisatie en exploitatie van tijdelijke demontabele modulaire wooneenheden door een woningcorporatie of marktpartij op een door de gemeente te verhuren perceel grond, het meest haalbaar. Hierbij wordt ook de mogelijkheid om wooneenheden te verplaatsen als de overeengekomen termijn (bijvoorbeeld 10 jaar) erop zit meegenomen.

**Ad 3.**

Ook dit is één van de onderwerpen die wij betrekken bij de uitwerking van het concept Tiny Houses. Bij het opstellen van de Kwalitatieve Woonvisie is onderzoek gedaan naar de trends in woningbehoefte. Een algemene trend die is waargenomen is, dat de woningvraag steeds meer divers wordt. Minder grootschalige wijken met dezelfde woningen voor eenzelfde soort woonconsument. De woonconsument vraagt steeds meer naar kleinschalige woonmilieus met duidelijke eigen identiteit. Daarnaast is een algemene trend, dat betaalbaarheid veelal het belangrijkste is in de zoektocht naar een woning. De vraag naar Tiny Houses kan grotendeels in deze algemene trends worden herkend.

Bij het formuleren van gemeentelijk beleid op het gebied van wonen is zoveel mogelijk met deze trends rekening gehouden, met name als het gaat om het faciliteren van starters en doorstromers op de woningmarkt. Specifiek de doorstromers die een sociale huurwoning achterlaten, zijn interessant voor de gemeentelijke opgave om de druk op het aanbod van sociale huurwoningen te laten afnemen. Gedacht vanuit de oplossing van deze gemeentelijke opgave, bekijken wij de bijdrage die de realisatie van Tiny Houses bij voldoende animo daaraan kan leveren.